



Betreff:

öffentlich

**Aufstellungsbeschluss zur ersten (förmlichen) Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Berliner Straße/Havelseite", Teilbereich Berliner Straße 75 G bis 75 L**

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	11.08.2005
	Eingang 902:	
		4/462

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
31.08.2005	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

- Der Bebauungsplan Nr. 7 „Berliner Straße/Havelseite“ ist im Teilbereich Berliner Straße 75 G bis 75 L in einem ersten (förmlichen) Änderungsverfahren gemäß § 1 Abs. 8 i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB zu ändern (s. Anlage 1).
- Das Verfahren ist mit der Priorität 1 entsprechend dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung vom 07.03.2001 (DS 01/059/2) und nachfolgender Aktualisierungen durchzuführen (s. Anlage 2).

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

**Entscheidungsergebnis**

Gremium:

Sitzung am:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> Lt. Beschlussvorschlag		<input type="checkbox"/> Beschluss abgelehnt		
<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss DS Nr.:				
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:
Wiedervorlage:

Entscheidungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	

**Finanzielle Auswirkungen?**                       Ja                       Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

Der Aufstellungsbeschluss zur ersten (förmlichen) Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Berliner Straße/Havelseite“, Teilbereich Berliner Straße 75 G bis 75 L, entfaltet unmittelbar keine finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Potsdam, da die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans verwaltungsintern erarbeitet werden soll. Bei einem Abschluss des Bebauungsplanverfahrens muss jedoch voraussichtlich mit negativen finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt gerechnet werden, auf die hier bereits hingewiesen werden soll.

Mit der Herbeiführung des Aufstellungsbeschlusses soll ein Bauleitplan-Änderungsverfahren eingeleitet werden, das auf die Reduzierung bestehender, jedoch noch nicht realisierter Baurechte auf Flächen der im Geltungsbereich des Änderungsverfahrens befindlichen Grundstücke abzielt. Sofern nach Abschluss des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan mit der Inkraftsetzung dieser Änderung bislang bestehende Baurechte entzogen werden, kann eine Entschädigung nach den Vorschriften der §§ 39 ff. BauGB fällig werden.

Angaben zum voraussichtlichen Zeitpunkt und zur Höhe möglicher Entschädigungsleistungen und einer entsprechenden Finanzierung sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht möglich. Spätestens mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan werden diese Angaben erfolgen.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

**Aufstellungsbeschluss zur ersten (förmlichen) Änderung  
des Bebauungsplans Nr. 7 "Berliner Straße/Havelseite",  
Teilbereich Berliner Straße 75 G bis 75 L**

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am ... die Aufstellung der ersten (förmlichen) Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Berliner Straße/Havelseite“, Teilbereich Berliner Straße 75 G bis 75 L, gemäß § 1 Abs. 8 i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans umfasst das Gebiet in den folgenden Grenzen:

- im Norden: Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken Berliner Straße 75 E/75 F und 75 G und zwischen den Grundstücken Berliner Straße 76 (Villa Kampffmeyer) und 75 L
- im Osten: westliche Grenze des Uferwanderwegs im Bebauungsplan Nr. 7 „Berliner Straße“
- im Süden: nördliche Grenze des Uferwanderwegs im Bebauungsplan Nr. 7 „Berliner Straße“
- im Westen: Grenze zwischen den Flurstücken 788/13, 788/14 und 784/1.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt.

Bestehende Situation

Das Plangebiet ist Teil des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 7 „Berliner Straße/Havelseite“, der mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 17.02.1995 in Kraft gesetzt wurde. Topografisch befindet es sich auf der Landzunge nordwestlich gegenüber dem Babelsberger Park, dem sogenannten „Glienicke Horn“. Das im Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet ist bis auf einige Gebäude im südlichen Teil bereits realisiert. Der festgesetzte öffentliche Uferweg ist ebenfalls realisiert und wird von der Öffentlichkeit als attraktiver Wanderweg genutzt.

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Der rechtswirksame Bebauungsplan ermöglicht eine weitere bauliche Nutzung im ufernahen Bereich. Für vier noch nicht realisierte Gebäude südlich der Villa Kampffmeyer besteht laut Bebauungsplan ein Baurecht.

Diese Zone grenzt unmittelbar an den als Weltkulturerbe eingetragenen Schutzbereich an, für den mit dem 31.10.1996 ein wirksamer denkmalrechtlicher Schutzstatus durch die **Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft, gemäß Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt (World Heritage List der UNESCO)** in Kraft getreten ist.

Sowohl mit Blick auf die hohen denkmalpflegerischen Wertigkeiten der Berliner Vorstadt, als auch aufgrund der einmaligen räumlichen Situation, die diese Vorstadt in weiten Teilen und in alle Richtungen zu einer Pufferzone angrenzend an den Weltkulturerbebereich macht, hat die Stadt diesen auf drei Seiten durch das Weltkulturerbe umgrenzten Bereich seinerseits mit der **Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs „Berliner Vorstadt“** versehen, die am 01.07.2005 in Kraft getreten ist.

Damit haben sich denkmalpflegerische Gesichtspunkte zunehmend verfestigt und konkretisiert, die schon im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Gegenstand kontroverser Diskussionen gewesen sind.

Im Zusammenhang mit einem Bauantragsverfahren für ein geplantes Wohngebäude in diesem Gebiet sind aus dem Verantwortungsbereich des Weltkulturerbes Bedenken im Hinblick auf die Verträglichkeit einer solchen Bebauung angesichts der Sichtbeziehungen aus dem Babelsberger Park und einer möglichen Beeinträchtigung des empfindlichen, aber hoch schützenswerten landschaftlich-architektonischen Gefüges formuliert worden. Dabei ist zugleich ein erneut drohender Konflikt um den örtlichen Umgang mit dem Weltkulturerbe thematisiert und ein Verzicht auf die Inanspruchnahme der noch offenen Baurechte gefordert worden.

Vor dem Hintergrund der denkmalrechtlichen Konkretisierungen spricht vieles dafür, dass die in der Vergangenheit schon diskutierten Belange heute mit veränderten Gewichten zu bewerten sind. Deshalb ist die aktuelle Situation Anlass für eine grundlegende Überprüfung der seinerzeitigen Abwägung und der im Ergebnis getroffenen Bebauungsplanfestsetzungen, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen im Änderungsbereich.

#### Planungsziele

Ziel der Planung ist die Verbesserung der Verträglichkeit der städtebaulichen Situation, nötigenfalls auch bis hin zu einem Verzicht auf noch nicht realisierte Baurechte, im Hinblick auf die bestehenden Sichtbeziehungen aus dem Babelsberger Park und den Schutz des empfindlichen landschaftlich-architektonischen Gefüges im Weltkulturerbebereich.

#### Gesetzliche Voraussetzungen für den Bebauungsplan

Die gesetzlichen Grundlagen für die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 1 BauGB liegen vor. Die Bebauungsplan-Änderung ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 3 BauGB vereinbar. Die Änderung des Bebauungsplans widerspricht in ihren Zielen und Zwecken nicht dem Flächennutzungsplan.

### **Anlage - Kartenausschnitt: Lage des Plangebietes**

Anlage 2

### **Prioritätenfestlegung für die Durchführung des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 7 „Berliner Straße/Havelseite“, Teilbereich Berliner Straße 75 G bis 75 L**

In dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.03.2001 zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung ist festgelegt worden, zukünftig mit jeder Neueinbringung von Beschlussvorlagen für die Stadtverordnetenversammlung zu Aufstellungsbeschlüssen von Verfahren der Verbindlichen Bauleitplanung eine Festlegung herbeizuführen, mit welcher Priorität das jeweilige Planverfahren betrieben werden soll.

Für das hier vorliegende Bauleitplanverfahren zur Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 "Berliner Straße/Havelseite", Teilbereich Berliner Straße 75 G bis 75 L, soll aufgrund seiner außerordentlichen Bedeutung und zugleich hohen Dringlichkeit die Prioritätenstufe 1 festgelegt werden. Die inhaltlichen Schwerpunkte dieses Planverfahrens und die besonderen Bedingungen für seine Durchführung, insbesondere die beabsichtigte Verbesserung der städtebaulichen Ordnung sowie das hohe öffentliche Interesse an der Änderung des Bebauungsplans, lassen eine Einordnung dieses Planverfahrens in die Prioritätenstufe 1 angemessen erscheinen. Mit dem Abschluss einzelner Bebauungsplanverfahren aus der Prioritätenstufe 1 wird die unmittelbare Aufnahme dieses Verfahrens ohne Zurückstufung eines anderen Verfahrens aus Priorität 1 möglich.